

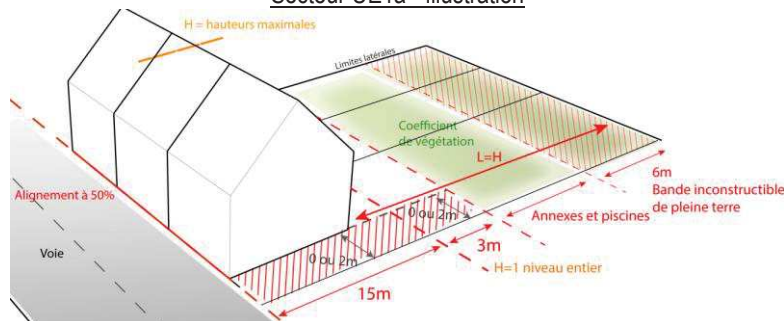
ZONE UE1

La zone UE1 couvre les secteurs de maisons de ville. Elles forment un bâti homogène, le plus souvent en bordure de rue. Les jardins sont essentiellement situés en fond de terrain.

Elle comprend 3 secteurs distincts par la possibilité de construire en fond de terrain :

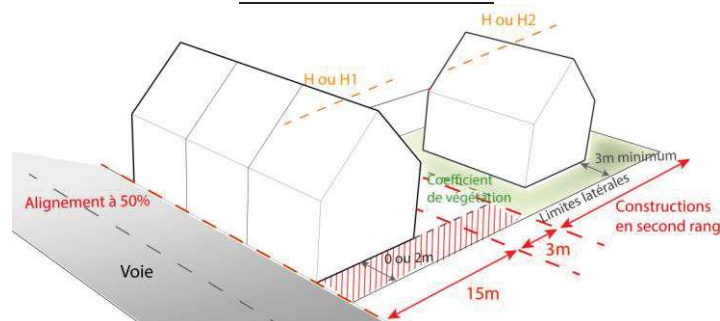
UE1a : les constructions sont majoritairement en bordure de rue et seules les annexes sont autorisées à l'arrière.

Secteur UE1a - illustration



UE1b : les constructions sont majoritairement en bordure de rue et de nouvelles constructions peuvent s'implanter à l'arrière.

Secteur UE1b - illustration



UE1h : Les constructions s'insèrent dans un tissu bâti existant de caractère historique constituant un front bâti sur la rue.

Dans ces trois secteurs, les nouvelles constructions s'insèrent dans le respect de l'environnement déjà bâti et de la trame paysagère existante.

La volumétrie des constructions se définit à partir des règles d'implantation, du coefficient de végétalisation (*) et d'une hauteur maximale en fonction du contexte urbain et paysager des voies dans lequel elles s'insèrent.

Des percées visuelles sur les éléments patrimoniaux bâtis ou végétal dans la profondeur du terrain sont recherchées.

1. Implantation des constructions

1.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public hors cours d'eau et voie ferrée

Règles générales

UE1a : les constructions s'implantent majoritairement à l'alignement (*).

UE1b : un premier rang (*) de construction hors annexes s'implante majoritairement à l'alignement (*). Sur un même terrain, une fois le premier rang (*) réalisé, d'autres constructions peuvent s'implanter sur le terrain dans le respect des implantations par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas des terrains qui ne disposent pas de linéaire sur voie ou dont le linéaire sur voie se limite à la largeur de l'accès à la voie et/ou emprise ouverte au public (*), les constructions de second rang (*) sont admises indépendamment de l'existence de constructions de premier rang (*).

UE1h : Les constructions s'implantent dans le respect de la composition d'origine sur la rue.

Annexes (*) : elles s'implantent librement par rapport à l'alignement (*).

Tous secteurs

- En bordure d'un espace vert ou d'un chemin piéton, l'implantation est libre.

- Si une partie de la construction est en retrait de la voie, cet espace doit être végétalisé.

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions

1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales

Les règles de prospect sont différentes selon les secteurs de la zone UE1.

UE1a et UE1h

Limite de fond de terrain (*) :

La construction doit respecter une distance supérieure ou égale à la hauteur de la construction ($L \geq H$) avec un minimum de 6 m par rapport aux limites de fond de terrain (*). Cette bande est inconstructible y compris pour les constructions enterrées, installations ou aménagements conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol et d'aire de stationnement. Dans cette bande, seuls sont possibles la réhabilitation et l'extension (*) des constructions existantes (*) dans cette bande et les abris de jardin relevant des annexes (*) dans la limite de 12 m² d'emprise au sol (*).

Autres limites séparatives :

Dans une bande d'implantation (*) d'une profondeur de 18 m les constructions sont implantées en limite séparative ou en recul minimal de 2 m.

Au-delà de 18 m, seules les annexes (*) sont autorisées. Elles s'implantent librement par rapport aux limites séparatives.

UE1b

Dans une bande d'implantation (*) d'une profondeur de 18 m, les constructions sont implantées en limite séparative ou en recul minimal de 2 m.

Au-delà de cette bande d'implantation (*), le premier niveau entier au-dessus du terrain naturel (*) ou terrain aménagé (*) des constructions peut s'implanter librement. Au-delà de ce premier niveau entier, l'implantation se fait en retrait de 3 m minimum des limites séparatives.

Règles alternatives

Dans les secteurs UE1a et UE1h, dans le cas d'un projet intégrant un élément faisant l'objet d'une protection soit au titre des Monuments Historiques, soit au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou d'un élément végétal identifié au règlement graphique, la distance minimale à respecter en fond de terrain peut être différente voire imposée dans l'objectif de la préservation et de la mise en valeur des éléments protégés.

Pour les autres règles alternatives, voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

2. Hauteur des constructions

Règles générales

UE1a et UE1h

Dans une bande de hauteur (*) d'une profondeur de 15 m, la hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H).

Au-delà de 15 m et jusqu'à 18 m, la hauteur maximale des constructions est limitée à un seul niveau entier au-dessus du terrain naturel (*) ou terrain aménagé (*).

Au-delà de 18 m, la hauteur maximale des constructions est limitée à la hauteur des annexes (*).

UE1b

Dans une bande de hauteur (*) d'une profondeur de 15 m, la hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H ou H1).

Au-delà de cette bande de hauteur (*), la hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H ou H2).

Règles alternatives

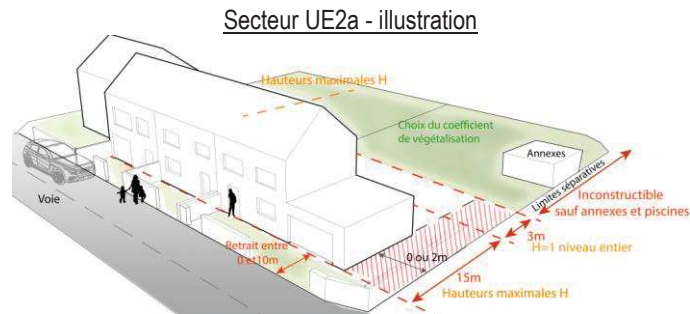
Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/3. Hauteur des constructions.

ZONE UE2

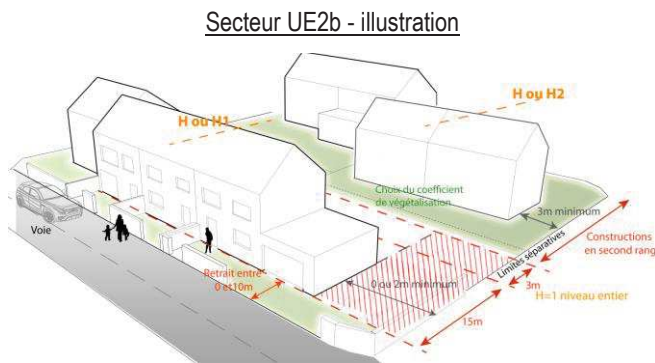
La zone UE2 correspond notamment aux lotissements pavillonnaires et aux opérations d'habitat groupé. Les maisons sont souvent en recul des voies ou respectent un ordonnancement par rapport à la rue.

La zone UE2 comprend 6 secteurs : UE2a, UE2b, UE2c, UE2d, UE2e et UE2h qui se distinguent par les règles d'implantation du bâti.

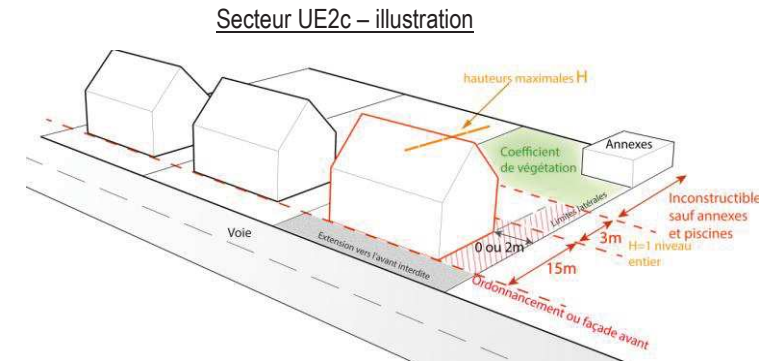
UE2a : L'implantation sur voie est variable et seules les annexes sont autorisées à l'arrière.



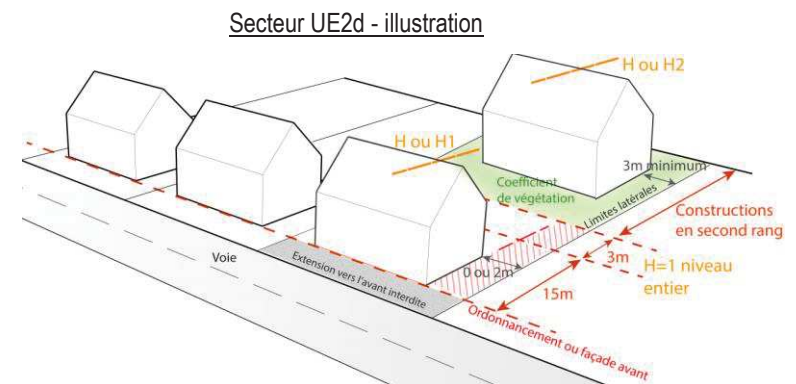
UE2b : L'implantation sur voie est variable et de nouvelles constructions sont autorisées à l'arrière.



UE2c : L'implantation sur voie suit l'ordonnancement existant ou à créer ou la façade avant des constructions voisines et seules les annexes sont autorisées à l'arrière.

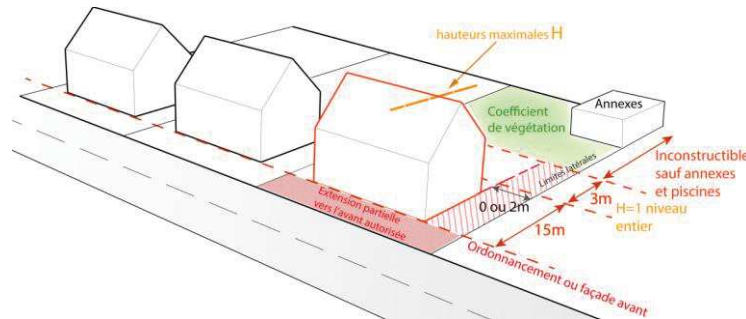


UE2d : L'implantation sur voie suit l'ordonnancement existant ou à créer et de nouvelles constructions sont autorisées à l'arrière.



UE2e : L'implantation sur voie suit l'ordonnancement existant ou à créer et des extensions partielles sont autorisées à l'avant.

Secteur UE2e – illustration



UE2h : L'implantation du bâti respecte la composition historique ou d'origine (ex: fermes historiques ou opérations récentes). L'implantation sur voie est variable et s'adapte à l'organisation bâtie existante du secteur. Les constructions perpendiculaire ou parallèle à la voie ainsi que des constructions en recul important sont autorisées.

1. Implantation des constructions

1.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public hors cours d'eau et voie ferrée

Règles générales

UE2a : les constructions s'implantent majoritairement entre l'alignement (*) et 10 m.

UE2b : un premier rang de construction, hors annexes (*), s'implante majoritairement à l'alignement (*) ou en recul maximal de 10 m.

Sur un même terrain, une fois le premier rang (*) réalisé, d'autres constructions peuvent s'implanter en second rang (*) dans le respect des implantations par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas des terrains qui ne disposent pas de linéaire sur voie ou dont le linéaire sur voie se limite à la largeur de l'accès à la voie et/ou emprise ouverte au public (*), les constructions de second rang (*) sont admises indépendamment de l'existence de constructions de premier rang (*).

UE2c : les constructions s'implantent dans le respect de l'ordonnancement bâti (*) s'il existe. À défaut, elles s'implantent dans le respect du recul de la façade avant des constructions existantes voisines (hors annexes (**)) ou en recul minimal de 5 m de l'alignement.

Les constructions sont interdites à l'avant de cet ordonnancement ou du recul de 5 m de l'alignement.

UE2d : un premier rang (*) de construction hors annexe (*) s'implante dans le respect de l'ordonnancement bâti (*) s'il existe. À défaut, les constructions s'implantent dans le respect du recul de la façade avant des constructions existantes voisines ou en recul minimal de 5 m de l'alignement.

Les constructions sont interdites à l'avant de cet ordonnancement ou du recul de 5 m de l'alignement.

Sur un même terrain, une fois le premier rang (*) réalisé, d'autres constructions peuvent s'implanter en second rang (*) dans le respect des implantations par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas des terrains qui ne disposent pas de linéaire sur voie ou dont le linéaire sur voie se limite à la largeur de l'accès à la voie et/ou emprise ouverte au public (*), les constructions de second rang (*) sont admises indépendamment de l'existence de constructions de premier rang (*).

UE2e : les constructions s'implantent dans le respect de l'ordonnancement bâti (*) s'il existe. À défaut, elles s'implantent dans le respect du recul de la façade avant des constructions existantes voisines hors annexes (*) ou en recul minimal de 5 m de l'alignement.

Toutefois, des extensions partielles à rez-de-chaussée sont possibles vers l'avant de la construction ou de l'ordonnancement à condition que leur largeur représente 50% maximum de la largeur de la façade (*) donnant sur la voie.

UE2h : les constructions s'implantent dans le respect de la composition historique ou d'origine.

Annexes (*) : elles s'implantent en retrait minimal de 5m par rapport à l'alignement (*).

Tous secteurs :

- En bordure d'un parc ouvert au public ou d'un chemin piéton ouvert au public, l'implantation est libre.

- Si une partie de la construction est en retrait de la voie, cet espace doit être végétalisé (hors espace de stationnement et accès). Des aménagements peuvent néanmoins y être réalisés en surface semi-perméable (*) (terrasse, allée, ...).

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions

1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales

Les règles de prospect sont différentes selon les secteurs de la zone UE2.

UE2a

Dans une bande d'implantation (*) d'une profondeur de 18 m, les constructions sont implantées en limite séparative ou en recul minimal de 2 m.

Au-delà de 18 m, seules les annexes (*) sont autorisées. Elles s'implantent librement.

UE2b

Dans une bande d'implantation (*) d'une profondeur de 18 m, les constructions sont implantées en limite séparative ou en recul minimal de 2 m.

Au-delà de cette bande d'implantation (*), les constructions peuvent :

- s'implanter librement si elles sont à rez-de-chaussée ;
- au-delà du rez-de-chaussée, l'implantation se fait en retrait de 3 m minimum des limites séparatives;
- s'adosser en continuité des constructions voisines existantes.

UE2c

Dans une bande d'implantation (*) d'une profondeur de 18 m, les constructions sont implantées en limite séparative ou en recul minimal de 2 m.

Au-delà de 18 m, seules les annexes (*) sont autorisées. Elles s'implantent librement.

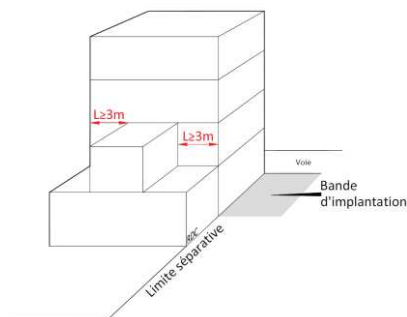
UE2d

Dans une bande d'implantation (*) d'une profondeur de 18 m, les constructions sont implantées en limite séparative ou en recul minimal de 2 m.

Au-delà de cette bande d'implantation (*), les constructions peuvent :

- s'implanter librement si elles sont à rez-de-chaussée ;
- au-delà du rez-de-chaussée, l'implantation se fait en retrait de 3 m minimum des limites séparatives ;
- s'adosser en continuité des constructions voisines existantes.

Gabarit en limite séparative hors bande d'implantation en secteur UE2b et UE2d –
Illustration (non exhaustive)



UE2e

Dans une bande d'implantation (*) d'une profondeur de 15 m, les constructions sont implantées en limite séparative ou en recul minimal de 2 m.

Au-delà de 15 m et jusqu'à 18 m, seules les extensions (*) des constructions existantes (*) et les annexes (*) sont autorisées. Elles peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul minimal de 2 m.

Au-delà de 18 m, seules les annexes (*) sont autorisées. Elles s'implantent librement.

UE2h

Les constructions nouvelles s'implantent en cohérence avec la composition historique ou d'origine.

Si les constructions s'implantent en limite séparative, elles s'accrochent selon le principe du raccordement (*) en épaisseur à l'exception des extensions (*) des constructions existantes (*).

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

2. Hauteur des constructions

Règles générales

UE2a et UE2e

Dans une bande de hauteur (*) d'une profondeur de 15 m, la hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H).

Au-delà de 15 m par rapport à la partie de construction la plus proche ou la plus éloignée de la voie ou emprise ouverte au public (*) et jusqu'à 18 m, la hauteur maximale des constructions est limitée à un niveau entier au-dessus du terrain naturel (*) ou terrain aménagé (*).

Au-delà de 18 m, la hauteur maximale des constructions est limitée à la hauteur des annexes (*).

UE2b

Dans une bande de hauteur (*) d'une profondeur de 15 m, la hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H ou H1).

Au-delà de 15 m par rapport à la partie de construction la plus proche ou la plus éloignée de la voie ou emprise ouverte au public (*) et jusqu'à 18 m, la hauteur maximale des constructions est limitée à un niveau entier au-dessus du terrain naturel (*) ou terrain aménagé (*).

Au-delà de 18 m, la hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H ou H2).

UE2c

Dans une bande de hauteur (*) d'une profondeur de 15 m, la hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H).

Au-delà de 15 m par rapport à la partie de construction la plus proche ou la plus éloignée de la voie ou emprise ouverte au public (*) et jusqu'à 18 m, la hauteur maximale des constructions est limitée à un niveau entier au-dessus du terrain naturel (*) ou terrain aménagé (*).

Au-delà de 18 m, la hauteur maximale des constructions est limitée à la hauteur des annexes (*).

UE2d

Dans une bande de hauteur (*) d'une profondeur de 15 m, la hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H ou H1).

Au-delà de 15 m par rapport à la partie de construction la plus proche ou la plus éloignée de la voie ou emprise ouverte au public (*) et jusqu'à 18 m, la hauteur maximale des constructions est limitée à un niveau entier au-dessus du terrain naturel (*) ou terrain aménagé (*).

Au-delà de 18 m, la hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H ou H2).

UE2h

La hauteur maximale des constructions est cohérente avec la composition historique ou d'origine dans le respect de la hauteur définie au règlement graphique (indiquée H ou H1)

Si les constructions s'implantent en limite séparative avec un terrain classé en zone UE2h, elles s'accrochent selon le principe du raccordement (*) en hauteur à l'exception des extensions (*) des constructions existantes (*).

Règles alternatives

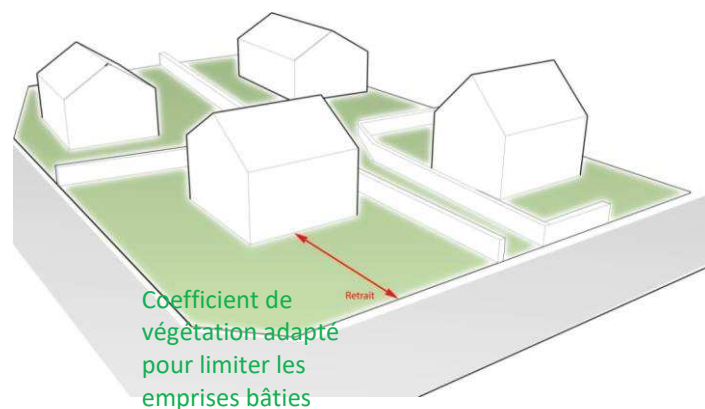
Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/3. Hauteur des constructions.

ZONE UE3

La zone UE3 correspond aux maisons isolées le plus souvent sur de grandes parcelles offrant des possibilités de division parcellaire.

La zone UE3 ne comporte pas de secteurs.

Zone UE3 - illustration



1. Implantation des constructions

1.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public hors cours d'eau et voie ferrée

Règles générales

Les constructions s'implantent en retrait minimal de 5 m par rapport aux voies ou emprises ouvertes au public (*).

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions

1.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales

Les constructions sont implantées en retrait minimal de 2 m des limites séparatives à l'exception des annexes qui peuvent s'implanter en limite séparative.

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

2. Hauteur des constructions

Règles générales

La hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H).

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/3. Hauteur des constructions.

ZONE UE4

La zone UE4 s'applique aux secteurs d'habitat majoritairement individuel à restructurer. Ils sont partiellement bâtis, peu structurés et parfois peu équipés mais insérés dans des tissus urbains constitués ou soumis à des nuisances liées au bruit ou la pollution atmosphérique.

Cette zone est inconstructible sauf pour des locaux et bureaux accueillant du public des administrations et des annexes. Pour le reste, seules les extensions des constructions sont possibles

Elle ne comprend pas de secteurs.

1. Implantation des constructions

1.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public hors cours d'eau et voie ferrée

Règles générales

Les constructions s'implantent majoritairement à l'alignement (*) sauf dans le cas d'un ordonnancement du bâti (*) qu'il convient de respecter.

Les extensions (*) sont réalisées en continuité du bâti existant.

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions

1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales

Les constructions sont implantées en limite séparative ou en retrait minimal de 4 m des limites séparatives.

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

2. Hauteur des constructions

Règles générales

La hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H).

La hauteur des extensions (*) respecte la hauteur de la construction existante (*).

En fond de terrain (*), la construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit (*) défini à 45° partant à 2,5 m de hauteur au-dessus du niveau naturel, mesuré à l'aplomb de la limite du fond de terrain (*).

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/3. Hauteur des constructions.

3. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol (*) totale sur le terrain est limitée à 30% de la superficie du terrain sauf disposition graphique différente.